

ORALIDAD: CARPANETO MARTHA GABRIELA, BALAGUER ROSA EVANGELINA Y OTROS C/ ERNESTO OLIVA LATINO, JOSE OLIVA LATINO Y OTROS S/PRESCRIPCION ADQUISITVA – EXP 389198/22

SENTENCIA DEFINITIVA N° 270/2025

SAN LUIS, OCHO DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICINCO

AUTOS Y VISTOS: Los autos caratulados: “**ORALIDAD: CARPANETO MARTHA GABRIELA, BALAGUER ROSA EVANGELINA Y OTROS C/ ERNESTO OLIVA LATINO, JOSE OLIVA LATINO Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXP 389198/22**”, traídos ante mí para dictar sentencia definitiva, de cuyo examen:

RESULTA: Que se presenta en actuación digital N°20307065 de fecha 22/09/2022, la Sra. MARTHA GABRIELA CARPANETO, DNI N° 22.465.820, por derecho propio, con domicilio real en calle Las Violetas 257 Villa Kins, Potrero de los Funes, Provincia de San Luis, con el patrocinio letrado del RICARDO A. VALENTINO, e interpone formal demanda posesoria veinteañal, a fin de que se consolide el derecho real de propiedad del inmueble identificado conforme plano de mensura N° 1/407/21 como padrón 430055 de receptoría capital, circunscripción el Volcán sección 1 manzana 3 parcela 26 sin inscripción de dominio, cuyo padrón figura a nombre de OLIVA LATINO ERNESTO, OLIVA LATINO JOSE Y OLIVA LATINO AMERICO, con domicilio desconocido, a favor de los herederos universales del Sr. Juan Carlos Carpaneto DNI 6.811.727, Sres.: Rosa Evangelina Balaguer DNI 5.111.988, Juan Carlos Carpaneto DNI 24.619.765, Valeria Del Carmen Carpaneto DNI 32.740.820, Alberto César Carpaneto DNI 30.754.689, Andrea Elisa Carpaneto DNI 23.202.453, y Martha Gabriela Carpaneto DNI 22.465.820.

Manifiesta que se presenta en el carácter de heredera del Sr. Juan Carlos Carpaneto DNI 6.811.727 cuya sucesión se ha iniciado por ante el Juzgado Civil, Comercial y Ambiental N° 5 de la Primera Circunscripción Judicial, el Expediente se encuentra caratulado “JUAN CARLOS CARPANETO

S/ SUCESION AB INTESTATO” Expte. N° EXP 387411/22, cuya planilla de inicio de causa y radicación se adjunta al presente.

Refiere que el inmueble se encuentra ubicado en la localidad del Volcán sobre calle San Martín s/N°, partido Chorrillo, departamento Juan Martín de Pueyrredón de esta Provincia de San Luis, que se designa como parcela 26, manzana 3, sección 1 circunscripción el Volcán con padrón N° 430055, sin inscripción de dominio conforme plano 1/407/21, con las siguientes medidas perimetrales, superficie y linderos: a partir del punto 1 se miden 19,34 mts hacia el Este hasta llegar al punto 2, desde aquí se miden hacia el sur 128,56 mts. hasta llegar al punto 3, desde aquí se miden 16,99 mts. hacia el Oeste hasta llegar al punto 4, desde aquí se mide 134,43 mts. hacia el norte hasta llegar al punto inicial 1, lo que cubre una superficie total de 2307,51 m². Afecta parcialmente el padrón N° 430055 de mayor superficie. La propiedad posee los siguientes límites: NORTE, calle San Martín; SUR, Río Volcán, ESTE, parcela 27 de Pablo Oscar Fiorito, padrón 430056, OESTE parcela 25 de Eriberta Funes de Lucero padrón 430054. Conforme se desprende del plano de mensura para prescripción adquisitiva NO SE LOCALIZA INSCRIPCION DE DOMINIO.

Sostiene que el origen de la posesión se remonta a la década de 1970, oportunidad en que el Sr. Juan Carlos Carpaneto, difunto padre de los herederos presentantes, adquiriera la posesión del inmueble, fecha en que se comenzaron a habitar la propiedad en cuestión. Ello sin que fuera turbado en su posesión. Ya por el año 1979 el fallecido Sr. Carpaneto cedía la tenencia precaria del inmueble en temporada de verano, adjuntándose como prueba el contrato que con el Sr. Roberto Ernesto Roses suscribieran en aquel entonces. Además de ello se adjunta viejas fotografías del frente de la propiedad con la presencia del Sr. Carpaneto y herederas que en ese entonces cursaban los años de su niñez.

Refiere que la propiedad era ocupada casi de forma permanente ya que se utilizaba todos los fines de semana, días festivos, feriados y más aún en las vacaciones por todos los miembros de la familia del Sr. Juan Carlos Carpaneto (esposa e hijos). El uso constante llevaba la necesidad de mantenimiento y cuidado permanente de la propiedad. Así se acompañan boletas de diversos

materiales de construcción (agua y sanitarios) del año 1994. Así también un detalle de deuda provincial de rentas de los años 1988/89/90 y pagos a la municipalidad de El Volcán del año 1988 que acreditan que el difunto Sr. Carpaneto continuaba en posesión del inmueble de autos. También se adjunta factura de pago de la Coop. De agua Potable de El Volcán del año 1996 emitida a nombre de Juan Carlos Carpaneto por el consumo de agua bimestral de dicho año. Ya para el año 2002 el Sr. Juan Calos Carpaneto realizó las gestiones municipales para que los servicios y tasas se emitieran a su nombre y así se adjuntan las tasas y servicios municipales abonadas desde el año 2002 al 2005. También los pagos efectuados en el 2007 por deuda atrasada de los años 2005 y 2006 y los pagos efectuados en el 2011 por la deuda de tasas y servicios de los años 2007 al 2011. Se adjunta factura de pago por consumo de agua potable del año 2000 a nombre también de Juan Carlos Carpaneto. Por el mismo rubro se adjuntan las facturas de pago del año 2002/03/04/05/06/08/09/10/11. Así como se realizaron las gestiones para la titularidad de los servicios municipales, consumo de agua de la Coop. Del Volcán, también se gestionó la titularidad del servicio eléctrico. Podrá observar VS que se adjunta nota de EDESAL por la cual se hace constar que el NIS 1115608 de la vivienda poseída se dio de alta en el año 1995 a nombre de Juan Carlos Carpaneto. Por el consumo de energía eléctrica VS podrá observar que se adjuntan facturas de servicio eléctrico de los años 1999/2000/01/02/09/11/13/14/15/16/17/19.

Aduce que en el ínterin de esos años el difunto Juan Carlos Carpaneto locaba el inmueble a terceras personas así se adjuntan contratos de locación de los años 2006 con el Sr. Antonio Lombardo y del año 2019 con el Sr. Lucio Renato Berrone. Desde la década del 1970 el padre de los presentantes ha ejercido varios actos de posesión a nombrar: 1) Poseer el inmueble como propietario de manera pública pacífica, sin oposición de terceros y reconocida por entidades públicas; 2) realizar en la casa habitación las refacciones que eran necesarias que eran necesarias a su destino; 3) abonar de manera consecutiva y por largos años los consumos de agua potable y servicio eléctrico de la propiedad poseída; lo que acredita habitación/ ocupación. 4) abonar de manera constante las tasas y servicios municipales a favor del

municipio del Volcán; 5) En los periodos en que él no habitaba la propiedad la cedía en tenencia precaria (año 1979) o decidía locarla (años 2006 y 2019) 6) Gestionar ante cada entidad la titularidad de los servicios de la propiedad poseída (Cooperativa de agua, Municipalidad de El Volcán y Edesal).

Expresa que estos actos acreditados mediante extensa documental permiten presumir que jamás un tercero o persona relacionada al padrón realizó alguna gestión para obstaculizar la posesión de Juan Carlos Carpaneto. Desde hace más de dos décadas el Sr. Carpaneto se registra en el municipio de El Volcán como titular del padrón 430055 y hace más de dos décadas se registra como titular del NIS 1115608 de la calle San Martín s/Nº o puerta 840 (para EDESAL) de la ciudad de El Volcán y finalmente desde el año 1996 se registra como único titular del servicio de agua ante la Coop. De agua de El Volcán. Nadie jamás intervino en la Coop. De agua, en la municipalidad de El Volcán o frente a EDESAL para desacreditar la titularidad de los servicios del Sr. Juan Carlos Carpaneto, difunto padre de los presentantes. En materia de impuestos provinciales (DPIP) VS podrá observar que se adjuntan comprobantes de pago del año 1999 hasta el año 2022 incluido, todos ellos abonados en distintos periodos temporales conforme la emisión de cada boleta, por lo que esa conducta de pago también permite a SS advertir y presumir que el Sr. Carpaneto ha desarrollado la conducta de poseedor pagador durante más de dos décadas consecutivas. En materia de inscripción dominial debe hacerse notar que la propiedad no posee ninguna, conforme surge del plano de mensura.

Manifiesta que desde la década del '70 el Sr. Juan Carlos Carpaneto ha estado en posesión única y excluyente (de cualquier otra persona) del padrón 430055. Habiendo tomado la decisión de obtener el título de propiedad el difunto Juan Carlos Carpaneto inició el trámite de mensura por prescripción adquisitiva del padrón 430055, sin embargo en fecha 23 de marzo de 2022 el mismo fallece. Gracias a dicho trámite se obtuvo el plano de mensura que se adjunta a la presente causa, identificado bajo el N° 1/407/21. Es por ello que los presentantes al ser sus únicos y universales herederos continúan la posesión de nuestro causante conforme el artículo 1901 y 2280 del CCC y solicitamos a SS que a la hora de sentenciar declare adquirida la propiedad del

inmueble de autos a favor de los sucesores universales del difunto Juan Carlos Carpaneto.

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita se haga lugar a la demanda en todas sus partes.

En actuación digital de fecha 26/09/2022, se ordenan oficios a: DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO Y TIERRAS FISCALES a efectos que: A) Remita Certificado de registración catastral correspondiente al inmueble sito está ubicado en la localidad del Volcán sobre calle San Martín s/Nº, partido Chorrillo, departamento Juan Martín de Pueyrredón de esta Provincia de San Luis, que se designa como parcela 26, manzana 3, sección 1 circunscripción el Volcán con padrón N° 430055, sin inscripción de dominio conforme plano 1/407/21 En el padrón antes mencionados se deberá INDICAR EXPRESAMENTE nombre y apellido, documento de identidad y domicilio real o fiscal de su respectivo titular; B) Informe si el plano de mensura agregado al principal afecta tierras fiscales; C) Informe colindantes del mismo.- Al REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE para que informe sobre las condiciones de dominio del inmueble en cuestión, en el que conste: A) descripción del inmueble; B) datos de individualización del o los propietarios y/o quienes sean titulares de otros derechos reales que afecten ese dominio y sus documentos de identidad y sus domicilios.-

En actuación digital de fecha 04/10/2022 se deja sin efecto el oficio al Registro de la propiedad dado a que el inmueble carece de inscripción dominial y en actuación digital de fecha 24/11/2022 se adjunta oficio diligenciado ante Dirección de Catastro y Tierras Fiscales.

En actuación digital de fecha 15/02/2023 acompaña oficio debidamente diligenciado ante la Municipalidad de El Volcán informando que “ EL INMUEBLE PADRÓN 430055 DE RECEPTORÍA CAPITAL, CIRCUNSCRIPCION EL VOLVAN SERCCION 1 MANZANA 3 PARCELA 26, NO AFECTA TIERRAS FISCALES DE ESTE MUNICIPIO.”

En actuación digital de fecha 23/02/2023 acompaña informe catastral e informe de los colindantes de la propiedad a usucapir y en actuación digital de

fecha 27/06/2023 presenta Estudio de antecedentes catastrales del inmueble suscrito por escribano.

En actuación digital de fecha 30/06/2023 se ordena oficio a la Secretaria Electoral Nacional y Provincial a fin de que informe el ultimo domicilio registrado de los Sres. OLIVA LATINO ERNESTO, OLIVA LATINO JOSE Y OLIVA LATINO AMERICO obrando oficio diligenciado ante Secretaria Electoral Provincial en OFR 389198/1 y a Secretaría Electoral Nacional en actuación de fecha 11/08/2023 que contesta “que al no tener datos identificatorios de los Señores: OLIVA LATINO AMERICO, OLIVA LATINO JOSE, Y OLIVA LATINO AMERICO, es imposible ubicarlos en el Subregistro de Electores del Distrito San Luis.”

En actuación digital de fecha 18/08/2023 se tiene “por promovida demanda de POSESION VEINTEAÑAL en contra de los Sres. OLIVA LATINO ERNESTO, OLIVA LATINO JOSE Y OLIVA LATINO AMERICO Y/O SUCESORES, Y/O QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO Y/O LO TUVIEREN, la que tramitará según las normas del proceso ORDINARIO (art. 330 del C.P.C.).- Para la citación de los demandados con domicilio ignorado y toda persona que se considere y/o QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO Y/O LO TUVIEREN con derecho al inmueble individualizado en la demanda ubicado en la localidad del Volcán sobre calle San Martín s/Nº, partido Chorrillo, departamento Juan Martín de Pueyrredón de esta Provincia de San Luis, que se designa como parcela 26, manzana 3, sección 1 circunscripción el Volcán con padrón N° 430055, sin inscripción de dominio conforme plano 1/407/21, con las siguientes medidas perimetrales, superficie y linderos: a partir del punto 1 se miden 19,34 mts hacia el Este hasta llegar al punto 2, desde aquí se miden hacia el sur 128,56 mts. hasta llegar al punto 3, desde aquí se miden 16,99 mts. hacia el Oeste hasta llegar al punto 4, desde aquí se mide 134,43 mts. hacia el norte hasta llegar al punto inicial 1, lo que cubre una superficie total de 2307,51 m². Afecta parcialmente el padrón N° 430055 de mayor superficie. La propiedad posee los siguientes límites: NORTE, calle San Martín; SUR, Río Volcán, ESTE, parcela 27 de Pablo Oscar Fiorito, padrón 430056, OESTE parcela 25 de

Eriberta Funes de Lucero padrón 430054., PUBLIQUENSE EDICTOS a fin de que comparezcan a estar a derecho, en el plazo de quince (15) días dos veces, en intervalos regulares de treinta (30) días entre una publicación y otra, por DOS DIAS en el Boletín Oficial de la Provincia de San Luis y en el diario de mayor circulación en la provincia (arts. 911, última parte y 912 del C.P.C), bajo apercibimiento de designar al Sr. Defensor de Ausentes para que los represente, en caso de incomparecencia.(art 343, 2° y 3° párrafo del C.P.C)”.

En actuación digital de fecha 31/10/2023 obra OFR 389198/2 con acta de constatación de colocación de cartel y en OFR 389198/4 obra acta de Juez de Paz respecto a la notificación a colindantes y en fecha 06/05/2024 obra cedula ley diligenciada en el domicilio del colindante Pablo Fiorito

En actuación digital de fecha 06/11/2023 y 04/12/2023 se acompañan edictos publicados, de lo que informa Secretaría en fecha 21/05/2024.

En actuación digital de fecha 26/06/2024 se dispone la intervención del Sr Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes, quien contesta en fecha 05/07/2024 haciendo expresa reserva del derecho conferido en el art 356 inc 1 apart.2 del CPC

En actuación digital de fecha 19/08/2024 obra acta de inspección judicial realizada por la Jueza de Paz de la localidad -. OFR 389198/5

En actuación digital de fecha 01/10/2024 obra acta de audiencia con providencia de apertura a prueba informando Secretaría en fecha 27/10/2024 que se ha producido la siguiente; PARTE ACTORA; DOCUMENTAL: Se tuvo presente en APP de fecha 1 de octubre de 2024.INSPECCION OCULAR: Obra agregada en actuación 26136340, de fecha 27de octubre de 2024.INFORMATIVA SUBSIDIARIA: No resultó necesaria su producción. RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO: No resultó necesaria su producción. TESTIMONIAL: Declaraciones recibidas en audiencia de vista de causa, celebrada en el día de la fecha, 27/11/2024. Sres. VERONICA GABRIELA MUÑOZ, DNI

31.751.005, SUSANA IRENE FUNES, DNI 18.157.658, CLAUDIA NELIDA FUNES, DNI 21.712.754, PABLO SEBASTIAN FLORES, DNI 31.265.180, y TOMAS MATIAS ARGUELLO, DNI 30.588.163. Ampliado en fecha 27/05/2025 que dice "Informo que en los presentes obrados mediante escrito digital de fecha 21 de abril de 2025, act. 27351424/25, se ha agregado informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, haciendo saber que el mismo es complementario del informe de pruebas efectuado en fecha 26/11/2024, act. 26389625/24, al que me remito"

En actuación digital de fecha 04/12/2024 el Defensor Oficial en lo Civil contesta demanda expresando, "analizada la prueba producida en autos y atento a lo normado por el Art. N° 1.899 y ss. del Código Civil y Ley N° 14.159 esta defensoría en interés de los ausentes no formula objeción legal a la acción interpuesta, pudiendo V.S. continuar con el procedimiento de Ley".

En actuación digital de fecha 10/12/2024 el actor acompaña declaratoria de herederos dictada en los autos "JUAN CARLOS CARPANETO S/ SUCESION AB INTESTATO" Expte. N° EXP 387411/22.

En actuación digital de fecha 20/12/2024 el Órgano Contralor de Tasas Judiciales presta conformidad a la tasa de justicia oblada en autos y en actuación digital de fecha 25/02/2025 se clausura el periodo de prueba poniéndose autos para alegar, luciendo agregado el alegato parte actora en actuación de fecha 14/04/2025.

En actuación digital de fecha 21/04/2025 se acompaña informe de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales informando que no afecta tierras fiscales.

En actuación digital de fecha 05/05/2025 los actores denuncian el fallecimiento de la Sra Rosa Evangelina Balaguer; solicitando que el derecho de propiedad se consolide a nuestro favor en partes iguales de la siguiente manera: 20% Martha Gabriela Carpaneto, 20% Valeria Del Carmen Carpaneto; 20% Andrea Elisa Carpaneto; 20% Juan Carlos Carpaneto DNI 24.619.765; 20% Alberto César Carpaneto.

En actuación digital de fecha 10/06/2025 se llama autos para sentencia los cuales se encuentran firmes y consentidos.

Y CONSIDERANDO: I.- Que corresponde dictar sentencia en los términos del Art. 163° inc. 6° del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de San Luis. - Que siendo propósito del suscripto arribar a una derivación razonada del derecho positivo vigente de acuerdo con las constancias de autos y pruebas rendidas, esto es, una sentencia justa y coherente con el ordenamiento jurídico vigente, es menester circunscribirnos a los hechos efectivamente sucedidos y comprobados en la causa, dado que todo derecho deriva de un hecho y que la naturaleza del hecho hace a la naturaleza del derecho. –

II.- Cabe resaltar que se encuentra en plena vigencia el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, establecido por Ley N° 26.994 y publicado en el Boletín Oficial del 08/10/2014; con la modificación introducida por la Ley N° 27.077 que dispuso su entrada en vigencia a partir del 1° de agosto de 2015.- En tal sentido el artículo 7° de este cuerpo legal trata de la eficacia temporal de las leyes y así, dispone que “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes...”.-

III.- Que a priori y a modo de introducción, resulta importante destacar que el presente proceso que nos ocupa, es un juicio posesorio y/o posesión veinteañal, también denominado Usucapión, que deriva del latín “usucapere”, “usus”=uso y “capere”=tomar o hacerse de la cosa, entendido éste instituto jurídico, como el modo de adquirir un derecho por haberlo poseído durante el término prescripto por la ley de una manera pacífica e ininterrumpida, fundado en el Orden Público, toda vez que la ley protege los derechos individuales pero no ampara la desidia, la negligencia, el abandono, por lo que los derechos no pueden mantener su vigencia sine die o indefinidamente en el tiempo, no obstante el desinterés del titular, porque ello conspira contra el orden y la seguridad; es por ello que transcurridos ciertos plazos legales, mediando petición de parte interesada, la ley declara prescriptos los derechos no

ejercidos (prescripción adquisitiva=usucapión ó prescripción liberatoria=prescripción propiamente dicha).-

Que, el art. 2565 del Código Civil y Comercial de la Nación establece como regla general, “Los derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción en los términos de los artículos 1897 y siguientes ”.- El art. 1897 establece “Prescripción adquisitiva. La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley”; y el art. 1899, “Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años...”.- A la luz y de conformidad con la normativa legal vigente que regula la materia, el poseedor deberá tener la cosa bajo su poder con “animus domini”, es decir, con ánimo de dueño, esto es la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. Se entiende que “Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no”. (art. 1909), circunstancias todas que deben ser comprobados acabadamente con los medios de prueba previstos, tendientes a lograr convicción judicial respecto de los hechos y presupuestos fácticos de la presente acción.-

Entonces, como la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, la prueba al respecto debe producirse en forma clara y convincente, sin dejar dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien de un modo efectivo por el lapso de veinte años establecido por la Ley, teniendo la prescripción adquisitiva un fundamento de orden público, pues no atiende solo al interés del poseedor, sino también al interés social.-

Ello es así porque la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable y convincente. Por lo tanto debe ser muy estricta la apreciación de la prueba. –

Bajo las directrices sentadas, habrá de analizarse las probanzas aportadas a la causa, a fin de merituar si mediante la misma se logra la íntima convicción judicial sobre la existencia de los hechos alegados por la parte en sustento fáctico de la presente acción y así, quedan acreditados los elementos ineludibles para la viabilidad de la usucapión impetrada.

Cabe señalar, en primer término, conforme lo normado por el art. 24° inc. c) del la Ley 14.159 que “se admitirá toda clase de prueba pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial...”.La jurisprudencia al respecto señala que: “A fin de acreditar la existencia de los actos posteriores demostrativos de la posesión, que es presupuesto para que se configure la usucapión, la prueba ofrecida y producida por quien pretende usucapir deber ser considerada en su conjunto, atento a que se trata de probar hechos materiales que se han desarrollado a través de un tiempo prolongado.

Se admite, por ende, cualquier tipo de prueba, siendo especialmente considerada la acreditación del pago de impuestos y tasas por parte del poseedor, aunque los recibos no figuren a su nombre (art.1º, inc. c, decreto-ley 5756/58 modificatorio del art. 24, ley 14.159). Asimismo, la prueba testimonial es de importancia cuando los actos posesorios, han quedado correctamente instrumentados.”. (CNCiv., sala D, 28- 2- 84, L.L.1984 - D - 642). (Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal - Culzoni, pag. 356).-

IV).- Que señalados los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, ahora corresponde adentrarnos al análisis de la prueba rendida en autos.

Respecto a, la prueba producida en la causa por la parte actora, en este caso concreto la documental ofrecida, que obra digitalizada en actuación de fecha 22/09/2022, destacando entre ellas:

Prueba documental: 1) Plano de mensura N° 1/407/21. 2) Cédula de catastro. 3) Detalle de parcela. 4) contrato de locación de

fecha 1 de septiembre de 2006. 5) contrato de locación de fecha 1 de abril de 2019. 6) contrato de comodato e inventario de fecha 6 de diciembre de 1979. 7) 41 boletas y recibos emitidos a nombre del Sr. Juan Carlos Carpaneto de la Cooperativa de agua potable y otros servicios públicos de "EL VOLCAN" - San Luis. 8) Constancia de libre deuda emitido por la Cooperativa de agua potable y otros servicios públicos del "El Volcán" Ltda de fecha 30 de enero de 2002. 9) Resumen de deuda de la Coop. De agua potable "El Volcán" a nombre de Juan Carlos Carpaneto de fecha 19 de enero de 2006 en 1 fs. 10) 48 boletas de Edesal con sus respectivos comprobantes de pago. 11) 11 boletas de impuestos generales de la municipalidad de El Volcán. 12) Historial de cuenta de tasas y servicios municipales de la Municipalidad de El Volcán de fecha 25/4/11 en 1 fs. 13) 62 boletas de impuesto inmobiliario con sus respectivos comprobantes de pago. 14) Premio buen contribuyente de fecha 3 de octubre de 2001 emitido por la DPIP en 2 fs. 15) Boleta de deuda de la Dirección Provincial de Rentas del año 1994. 16) 4 fotos. 17) Libre deuda emitido por la DPIP de fecha 23 de agosto de 2022 en 1 fs. 18) 6 boletas de compra de materiales del año 1994. 19) Nota remitida por Edesal de fecha 1 de septiembre de 2022 en 1 fs. 20) Libre deuda municipal de ABL de fecha 14/9/2022. 21) Libre deuda municipal de agua potable de fecha 14/9/2022. 22) 5 recibos por mano por limpieza, reparación de alambrados y extracción de árboles del inmueble a usucapir.

En lo que respecta a las boletas de pago de impuestos acompañadas en autos si bien no resultan relevantes a los fines de acreditar el tiempo de la posesión, contribuyen a integrar la eficacia probatoria de las mismas.

Y aquí es necesario destacar que la parte actora ha acompañado las boletas de pago de impuestos que datan del año 1994 en adelante; algunas canceladas en forma mensual, otras anual y algunas por moratoria como así también ha acreditado el pago en término de impuestos y tasas lo que ha originado su distinción como buen

contribuyente. Cabe destacar que la documental detallada – que tengo a mi vista en original – no ha sido discutida en autos.

Prueba testimonial: Se recibieron las declaraciones testimoniales ofrecidas por la parte actora: Así prestaron juramento los testigos; en audiencia de vista de causa, celebrada el 27/11/2024. Sres. VERONICA GABRIELA MUÑOZ, DNI 31.751.005, SUSANA IRENE FUNES, DNI 18.157.658, CLAUDIA NELIDA FUNES, DNI 21.712.754, PABLO SEBASTIAN FLORES, DNI 31.265.180, y TOMAS MATIAS ARGUELLO, DNI 30.588.163

Se transcriben a continuación algunos de los testimonios: Así el testigo VERONICA MUÑOZ dice que ha concurrido a la casa de los Carpaneto en dos oportunidades; ubica la casa en la localidad de El Volcán; describe el inmueble al que acudió en oportunidad de festejar el día del maestro, tal vez por el año 2000. Consultado si Carpaneto se comportaba como dueño, responde que si y preguntada si sabe si alguien le impidió alguna vez el ingreso a los Carpaneto al domicilio, responde que no.

El testimonio de Susana Funes, manifiesta que conoce la casa; expresa que “siempre supimos que eran los dueños”, expresa que los Carpaneto se comportaban como dueños y sabe del fallecimiento del Sr Carpaneto y que sus hijos continuaron yendo a la casa.

La testigo Claudia Funes dice que era vecina, en el terreno de al lado, y que conoce a la familia de toda la vida. Los conoce desde que tenía 5 años (tiene 55); describe el inmueble como una casa quinta con tres habitaciones grandes, baño, comedor, sala de estar, cochera habitación para la persona que trabajaba ahí, lavadero . Manifiesta que la casa estuvo alquilada a unas personas no recuerda el año. Expresa que los Carpaneto se comportaban como dueños “para mi siempre fueron los dueños son los únicos que venían a la casa” Dice que está cerrada, va un señor que limpia y corta el pasto, nunca estuvo abandonada” .

Son testimonios coincidentes en afirmar no solo el extremo de la posesión alegada por el accionante; que son los únicos que viven allí sino también que la misma se ha manifestado en forma pública desde hace varios años, sin oposición alguna y de manera ininterrumpida.

Con relación a esta circunstancia expresa la doctrina que: “Normalmente podrán ser vecinos quienes rindan mejor testimonio, máxime si llevan muchos años de vecindad. Hasta la edad de los testigos es importante en este supuesto, sobre todo cuando se trata de acreditarla antigüedad en la posesión” (Beatriz Arean, ‘Juicio de Usucapión’, 3ª ed. Actualizada, 1998, Hammurabi, pág. 331).-

En relación al presente medio probatorio, “Aún cuando en el proceso de usucapión, las declaraciones testimoniales son importantes para resolver la cuestión siempre y cuando los testigos den cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados, la ley exige que dicha prueba no sea la única aportada por el demandante, es decir, que se halle corroborada por evidencia de otro tipo que forme con ella la prueba compuesta ” (Tribunal: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 2ª Nominación de Santiago del Estero, 05/09/2008 in re Corvalán, Segundo Hilario c. SALÓNICA S.A.C.I. Y A. y/u otros, Publicado en La Ley Online).- “Al respecto de ello se ha dicho que se tienen que acreditar en forma rigurosa los extremos legales previstos para esta forma excepcional de adquisición del dominio.

Así, la prueba debe rendirse de manera insospechable, clara y convincente, para lo que no bastan las declaraciones de testigos en las cuales no se concreta con toda precisión la realización de actos posesorios”. (cfr. CNCiv., Sala E, “Marby S.A. c/ Arturi Metal S.C.A. y otros s/ acción posesoria”, 21/11/95).- La jurisprudencia sostiene que: “En los juicios por prescripción adquisitiva del inmueble, la prueba de testigos por sí sola no es eficaz, debiendo ser corroborada por otros elementos (art. 24, inc. c. ley 14.159), máxime si no ofrecen los dichos de aquellos concordancias en lo relativo a la época de realización de los actos posesorios que narran”. (CNCiv., Sala C, LL, 141-192, en El proceso de usucapión, de Pedro León Tinti, Editorial Alveroni, pag. 296).

Inspección ocular: Es importante tener presente la inspección ocular que obra en OFR 389198/6, efectuado por el Juez de Paz de El Volcán"... procedo a realizar inspección judicial in situ, del inmueble objeto de Juicio. Hacemos ingreso por calle San Martin y somos atendidos por la Sra. Martha Carpaneto, quien nos hace un recorrido por la casa y el terreno, Observando que dicha casa se encuentra habitada por la mencionada, asimismo observo un parque delantero y un patio trasero en muy buen estado de conservación cerrado en su costado Este delantero con una pared de block. Asimismo, procedo a consultar a vecinos del lado Oeste a la propiedad, los años de habitación y permanencia del progenitor de las actores, Sr. Juan Carlos Carpaneto, en esta propiedad y en la actualidad sobre la posesión de los herederos presentantes, somos atendidos por el Sr. Juan Gregorio Giménez, DNI 27.754.044, domiciliado en san Martin 1074 volcán y manifiesta que hace 15 años habita el inmueble colindante y siempre ha visto al señor Carpaneto y su hija", (señala a Martha Carpaneto). Acto seguido se deja constancia de que al Este se encuentra un terreno baldío, al frente calle San Martin y cerro sin habitantes, al oeste se encuentra vecino que nos atendió (Juan Gregorio Giménez) y en el contra fondo tiene el río volcán."

Asimismo en fecha 19/08/2024, 389198/5 obra acta de constatación realizad por Jueza de Paz que dice "Que ingresando por el portón de madera y a unos veinte metros (20 mts.) aproximadamente, se encuentra ubicada la casa, la cual consta de una pequeña galería y una pequeña sala de ingreso, comedor, cocina separada, tres habitaciones y un baño completo. Hacia el costado derecho (oeste) el techo de la vivienda se extiende haciendo de cochera para un auto. Hacia atrás de la vivienda (sur) cuenta con una habitación externa que se encuentra vacía y un garaje que actualmente cumple función de depósito. El inmueble en su parte de atrás se encuentra perimetralmente cerrado con alambre olímpico por su costado oeste, sur y parcialmente por su costado este. En el sector sur también se encuentra una puerta cerrada con candado y que la Sras Carpaneto tiene llave que permite el

acceso al río. En la parte de delante de la vivienda se encuentra cerrada hacia el este con block de cemento y hacia el oeste con alambre olímpico. La vivienda cuenta con servicio de energía eléctrica y agua potable. Se adjuntan a la presente acta fotos del lugar.”

Y “si bien el reconocimiento judicial es un medio de prueba que por sí sólo no tiene la posibilidad de extender sus comprobaciones a un pasado más o menos remoto, no lo es menos que posibilita comprobar, en el momento de realizarse, el estado y condiciones de la ocupación, así como verificar quien ocupa el bien, o la existencia de determinadas edificaciones o mejoras que, aún con la imprecisión de los ojos del profano, llevan a la convicción de una mayor o menor antigüedad de las mismas” (CC0203 LP 94701 RSD-70-1 S 22-5-1, Juez FIORI (SD), Altaparro, Daniel Alberto y otro c/ Buono, Juan José s/ Usucapión, obs. del fallo: Cám. 1ra., Sala III, La Plata, causa 149.808, RSD. 228/72, Mag. Votantes: Fiori-Billordo).-

Prueba Informativa Oficio diligenciado ante la Dirección de castro y Tierras Fiscales en fecha 24/11/2022 informando colindantes y en fecha 21/04/2025 que dice “Sobre la base de antecedentes y Registros Gráficos obrantes en este Departamento, referido al pedido de informe de afectación del Plano de Mensura N° 01-407-2021 "con el objeto de tramitar el título de propiedad por prescripción adquisitiva", ordenado por Juan Carlos Carpaneto D.N.I. 6.811.727, individualizado como parcela 82, que afecta al padrón N° 430055, de la receptoría Capital, del departamento Juan Martin de Pueyrredón, partido Chorrillo, en el lugar Calle San Martin s/ N° - El Volcan, según datos consignados por el agrimensor Miguel A. Gandolfo. Se informa que: NO AFECTA INMUEBLES FISCALES registrados catastralmente a nombre del estado de la Provincial de San Luis.-“

Oficio de fecha 15/02/2023 diligenciado ante la Municipalidad de El Volcán informando que “ el inmueble padrón 430055 de receptoría capital, circunscripción El Volcán sección 1 manzana 3 parcela 26, no afecta tierras fiscales de este municipio”

Que debe tenerse presente que para lograr una sentencia favorable en el proceso de usucapión deben acumularse pruebas que insinúen individualmente que se está poseyendo a título de dueño, y que las mismas generen la convicción que se poseyó como dueño y que esos actos se hayan producido durante al menos el plazo de veinte años, por lo que lejos debe estar el proceso de usucapión de ser un "simple trámite" para convertirse en propietario de un bien.

Es así que consta y surge que de la prueba producida; de las testimoniales realizadas, que la familia Carpaneto ejerce la posesión desde hace muchas décadas, siendo coincidentes los testimonios en que conocían la existencia de un inmueble en posesión por parte de la parte actora, refiriendo las construcciones en ella. Que se trata de testigos vecinos de la zona que conocen a la familia, conocen el inmueble y afirman que los actores viven allí desde hace muchos años.

Que de la prueba documental acompañada se acredita plenamente la posesión de los actores sobre este bien, los que datan de hace muchos años teniendo por lo tanto suma importancia y relevancia en acreditar en forma clara y evidente la posesión ejercida y ejerce sobre este bien la familia Carpaneto.

Se destaca que la mayor parte de estas pruebas documentales proviene de diferentes Organismos Oficiales, siendo en consecuencia más importante y relevante su eficacia probatoria conforme lo establece el inc. c) del art. 24 de la Ley 14.159. .

En cuanto a la inspección ocular se acredita mediante a constatación efectuada por Juez de Paz, la situación del bien, las construcciones en el lugar, las plantas y flores en el jardín, cierre perimetral. Que de todo lo expuesto precedentemente se permite concluir que la parte actora ha poseído el inmueble individualizado por el término que fija la ley (art. 1897 del Código Civil y Comercial), para adquirir el dominio a través de una ocupación pacífica, efectiva, real y publica, exteriorizada en la realización de actos definidos en el art. 1928 del Código Civil y Comercial y con ánimo de someterlo al ejercicio del

derecho real de propiedad (art. 1909 del precitado ordenamiento jurídico), por lo cual corresponde que la demanda incoada prospere del modo en que se ha planteado.

En consecuencia, corresponde concluir que en autos se encuentra acreditada la posesión argüida, por el tiempo exigido por ley y que la misma ha sido ejercida en forma pública, pacífica e ininterrumpida y con animus dominus.-

Que es dable destacar que en el presente proceso se proveyeron diversas medidas para lograr poner en conocimiento de la parte demandada y quienes se consideraran con derecho sobre el inmueble, no habiendo comparecido persona alguna. También se ha notificado a la totalidad de los colindantes.

Sin perjuicio de ello, los intereses de los demandados se vieron resguardados con la intervención en su representación del Sr. Defensor de Pobres y Ausentes, quien al contestar demanda no formuló objeciones, por todo ello, conforme el análisis de la prueba aportada por la actora, corresponde hacer lugar a la demanda en todas sus partes.

Por las razones expuestas, normas legales, lo dispuesto por los arts. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial, arts. 68, 163, 319, 377 y concordantes del C.P.C. y C. principios generales del Derecho, doctrina y jurisprudencia citadas;

FALLO: 1°) HACER LUGAR a la demanda articulada por Juan Carlos Carpaneto DNI 24.619.765, Valeria Del Carmen Carpaneto DNI 32.740.820, Alberto César Carpaneto DNI 30.754.689, Andrea Elisa Carpaneto DNI 23.202.453, y Martha Gabriela Carpaneto DNI 22.465.820, declarando que los mencionados han adquirido por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (Arts. 2565 del Código Civil y Comercial) la titularidad del, inmueble ubicado en la localidad del Volcán sobre calle San Martín s/N°, partido Chorrillo, departamento Juan Martín de Pueyrredón de esta Provincia de San Luis, que se designa como parcela 26, manzana 3, sección 1 circunscripción el Volcán con padrón N° 430055, sin inscripción de dominio conforme plano 1/407/21, con las

siguientes medidas perimetrales, superficie y linderos: a partir del punto 1 se miden 19,34 mts hacia el Este hasta llegar al punto 2, desde aquí se miden hacia el sur 128,56 mts. hasta llegar al punto 3, desde aquí se miden 16,99 mts. hacia el Oeste hasta llegar al punto 4, desde aquí se mide 134,43 mts. hacia el norte hasta llegar al punto inicial 1, lo que cubre una superficie total de 2307,51 m². Afecta parcialmente el padrón N° 430055 de mayor superficie. La propiedad posee los siguientes límites: NORTE, calle San Martín; SUR, Río Volcán, ESTE, parcela 27 de Pablo Oscar Fiorito, padrón 430056, OESTE parcela 25 de Eriberta Funes de Lucero padrón 430054.

2°) Efectuar la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble conforme lo establecido por las Leyes N° 17.801 y 20.089, debiéndose adjuntar en FORMA PREVIA el correspondiente certificado de libre deuda inmobiliario, expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos. –

3°) Firme que se encuentre la presente Sentencia Definitiva, por Secretaría deberá publicarse la parte pertinente en la web del Poder Judicial a fin de dar cumplimiento con lo dispuesto en el art. 921 del C.P.C. y C.- A los mismos efectos, atento lo prescripto por el Art. 921 del C.P.C. y C.; por Secretaría líbrese oficio al Juez de Paz que corresponda, a los fines de la colocación del cartel indicativo de publicación de la sentencia definitiva conforme lo legislado en el mencionado artículo.-

4°) Diferir la regulación de honorarios del profesional interviniente al momento en que se determine el monto del proceso.- REGÍSTRESE. NOTIFIQUESE.-

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informático por la Dra. GABRIELA NATALIA RAMOSCA, Jueza del Juzgado Civil, Comercial y Ambiental N° 4, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr Ley Nac. 25506, Ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General del Expediente Electrónico Acuerdo N° 61/2017, art. 9 STJSL y Memorandum N° 3/2016 de la Secretaría de Informática